



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	17 september 2019	Zaaknummer:	689235
Agendapunt:			
Portefeuillehouder(s)	: P. Vemer R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	:		
Adviseur	: D.J.W. Nijdam, J.B. Soppe	Toestelnummer [Nr.]	835, 958

Collegevoorstel besproken in PHO van:	P. Vemer R.A. Kraaijenbrink	D.d.	9 september 2019
---------------------------------------	--------------------------------	------	------------------

Onderwerp

Ontwikkelrichting centrumontwikkeling Zuidlaren

Samenvatting

Zuidlaren krijgt een toekomstbestendig centrum met karakter

Zuidlaren staat aan de vooravond van een grote verandering. Al jaren wordt in onze gemeente gesproken over de herontwikkeling van het centrum. En als onderdeel daarvan het voorterrein van de voormalig Prins Bernhardhoeve (PBH). Het college van B&W heeft zich ten doel gesteld om een plan te ontwikkelen dat de unieke kwaliteiten en de aantrekkelijkheid van het centrum versterkt.

Om tot dat plan te komen is het afgelopen half jaar een intensief traject doorlopen. Samen met inwoners, eigenaren, ondernemers, deskundigen en belangenbehartigers zijn kansen en knelpunten verkend. Ook zijn belangen en zorgen zijn geïnventariseerd. De door de raad op 5 februari vastgestelde thema's zijn daarbij als leidraad gehanteerd. Op basis hiervan zijn adviezen uitgebracht en ideeën aangeleverd.

Deze thema's zijn:

1. De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter van Zuidlaren blijft behouden;
2. Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.v.;
3. De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt;
4. Versterken supermarktaanbod;
5. Versterken van de woonfunctie.

Iedereen in Zuidlaren heeft de afgelopen periode mee kunnen praten over de toekomst van Zuidlaren. De uitkomsten zijn bekend. B&W wordt gevraagd een ontwikkelrichting vast te stellen die het meest recht doet aan de inbreng van de deelnemers. Een richting die past bij de visie van B&W op de ontwikkeling van het centrum.

Ook wordt voorgesteld om de raad te vragen een krediet beschikbaar te stellen voor de ruimtelijke uitwerking. Dit leidt in het voorjaar van 2020 tot een uitgewerkt plan voor het centrumgebied.

Daarmee krijgt Zuidlaren wat het verdient: een toekomstbestendig centrum met karakter!

Voorstel

Gelet op het doorlopen participatieproces en de opgehaalde input besluit het college:

1. De nadere uitwerking van de centrumontwikkeling zal in het teken staan van het versterken van de beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht.
2. Voor het thema 'Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.v.:' de volgende onderdelen vast te stellen:
 - 2.1. Een compact centrumgebied na te streven, conform de begrenzing zoals deze in de notitie van Citisens "Zuidlaren Werkt Samen" benoemd is. Hierdoor wordt het winkelgebied compacter en wordt combinatiebezoek optimaal gestimuleerd.
 - 2.2. Het opstellen van een herinrichtingsplan van de openbare ruimte van het compacte centrumgebied en hierbij nadrukkelijk aandacht te hebben voor het sociale verblijfsklimaat en de inrichting, als ontmoetingsplek, van de kop van de Grote Brink.
3. Voor het thema 'Versterken supermarktaanbod' de volgende onderdelen vast te stellen:
 - 3.1. De supermarktlocaties als volgt in het centrum te verdelen: één supermarkt op de voorzijde van de PBH-locatie, één supermarkt op de Jumbo-locatie en de mogelijkheid voor een discounter uit het verzorgingsgebied aan de Stationsweg 33 open te houden;
 - 3.2. Vanuit het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een gelijkwaardig speelveld tussen beide full-service supermarkten, worden de voorwaarden voor de supermarktlocatie op de voorzijde PBH bepaald aan de hand van de nog te bepalen uitbreidingsmogelijkheden voor de Jumbo-locatie.
4. Voor het thema 'De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïnventariseerd en zo nodig aangepakt' vast te stellen:
 - 4.1. Op basis van de uitwerking van beslispunt 3.1 de parkeermogelijkheden te verbeteren, door enerzijds het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen en anderzijds in het herinrichtingsplan aandacht te hebben voor een goede routing;
 - 4.2. Te kiezen voor parkeren op het maaiveld, maar open te staan voor alternatieven (beslispunt 2.2);
 - 4.3. Nader onderzoek te doen naar de nut en noodzaak van een rondweg en voor als nog rekening te houden met een ruimtereservering op het PBH-terrein voor een mogelijke aanleg van een rondweg.
5. Voor het thema 'Versterken woonfunctie' te besluiten:
 - 5.1. De achterzijde van het PBH-terrein aan te wijzen als woningbouwlocatie, met als uitgangspunt dat dit gebied vraag gestuurd ontwikkeld wordt en een woonkwaliteit krijgt die past bij de nabije natuur en de kwaliteiten en identiteit van het dorp;
 - 5.2. Op de voorzijde van het PBH-terrein naast andere functies ook mogelijkheden te bieden voor een invulling met een woonprogramma;
 - 5.3. Wonen boven winkels in het centrumgebied te bevorderen;
 - 5.4. Medewerking te verlenen aan omvorming naar woonfuncties voor panden buiten het compacte centrumgebied (beslispunt 2.1).
6. Bijgevoegd persbericht vast te stellen;
7. De raad voor te stellen een economisch krediet van € 500.000 beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting centrumontwikkeling Zuidlaren tot een concreet plan.
8. Voor bovenstaand krediet de raad voor te stellen een bestemmingsreserve te vormen van € 522.500 ten laste van de begrotingsruimte. Deze lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.
9. € 70.000 van de reeds gemaakte kosten te dekken uit het budget 'experimenteren met participatie'.
10. De raad voor te stellen een voorziening "boekwaarde gronden PBH-terrein te treffen van € 2,9 miljoen ten laste van de exploitatie. Deze lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.
11. De raad voor te stellen het bestaande voorbereidingskrediet "participatieproces" op te hogen met € 200.000 en te activeren als immaterieel vast actief.
12. Het bijgevoegde raadsvoorstel ter besluitvorming voorleggen aan de raad.

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Inleiding en perspectief

Op 5 februari 2019 heeft de raad ingestemd met het participatieproces dat de basis levert om keuzes te maken voor het toekomstbestendig maken van het centrum van Zuidlaren. Het participatieproces is nu afgerond. De volgende stap is een uitwerking van de ontwikkelrichting naar een concreet plan. Dat kan nadat college en de raad een standpunt hebben ingenomen over de ontwikkelrichting.

Voor het nemen van de bovengenoemde besluiten heeft het college alle ter beschikking staande onderdelen van het participatietraject, onderzoeken en input van alle participanten gewogen. Ook heeft zij in de afweging meegewogen de ruimtelijke structuur van het dorp Zuidlaren.

De ruimtelijke structuur van de dorpsplattegrond van Zuidlaren wordt gedomineerd door een krans van tien brinken wat gezien dit hoge aantal een unieke, nergens anders in Nederland voorkomende situatie is (Brinkenboek, 124, 214). Samen met de eveneens zwaar beplante Stationsweg vormen zij de essentie van het beschermde dorpsgezicht. De dorpsplattegrond verwijst op veel punten naar de oorspronkelijke structuur van het dorp. Vrijwel alle bebouwing is voorzien van een met pannen gedekte kap, waarvan de nokrichting varieert; goothoogte en nokhoogte variëren eveneens, dit alles binnen een marge van één tot twee bouwlagen met kap.

De identiteit van het dorp wordt hogelijk gewaardeerd en is van Rijksweg beschermd als beschermd dorpsgezicht. Het ligt voor de hand om deze identiteit leidend te maken in de verdere doorontwikkeling van het dorp (bij nadere uitwerking zie beslispunt 1).

“Beschrijving is gebaseerd op een advies van de Rijksdienst RCE/LP/27 mei 2009”

Perspectief

Met het besluit van 5 februari jl. heeft de gemeenteraad vijf thema's vastgesteld die leiden tot een concreet plan voor het centrum van Zuidlaren. Als tussenstap wordt de raad gevraagd een ontwikkelrichting vast te stellen. De thema's die de raad heeft vastgesteld zijn:

1. De unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorps karakter van Zuidlaren blijft behouden;
2. Een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum, met aandacht voor winkels, zorg, cultuur, e.v.;
3. De verkeers- en parkeersituatie in het centrum wordt geïventariseerd en zo nodig aangepakt;
4. Versterken supermarktaanbod;
5. Versterken van de woonfunctie.

Het participatietraject werd begeleid door onderzoeksbureau Citisens. Dit bureau hield twee enquêtes waaraan respectievelijk 2.000 en 1.700 mensen meededen, organiseerde een bijeenkomst voor ondernemers waar ruim 40 ondernemers op af kwamen, een inwonersbijeenkomst die door ruim 130 mensen bezocht is, en hield twee deskundigenpanels waar inhoudelijke experts en een vertegenwoordiging van belangenverenigingen werden geraadpleegd en de deskundigen hun advisering naar voren hebben gebracht. Daarnaast zijn er veel individuele gesprekken met inwoners, belangengroepen en ondernemers gevoerd en hebben mensen hun ideeën met ons gedeeld. De verschillende visies die we hebben ontvangen zijn terug te vinden op www.tynaarlo.nl/Zuidlaren-werkt-samen onder downloads.

Het vervolg

De ontwikkelrichting is een tussenproduct op weg naar een uitgewerkt centrumplan. Veel onderwerpen vragen nog nader onderzoek, meer overleg, afstemming of uitwerking. Aan de hand van de ontwikkelrichting kunnen (deel)projecten worden geformuleerd, op basis van de 5 thema's. De deelprojecten kunnen afzonderlijk van elkaar uitgewerkt worden, maar staan niet los van elkaar. De integraliteit dient te worden geborgd.

De rol van de gemeente is die van regisseur en initiator van het vervolgtraject. Zij bewaakt de voortgang en doelstellingen en beschikt, direct of indirect, over de kennis, kunde en de middelen om de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting in gang te zetten en te borgen. Wij zijn dus bij het vervolgtraject mede afhankelijk van de markt en marktpartijen.

De gemeente kan dit dus niet alleen. Om de centrumontwikkeling een succesvol vervolg te geven willen we intensief blijven samenwerken met inwoners, eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden. We waren de afgelopen periode onder de indruk van de creativiteit en de innovatieve ideeën van Zuidlaren. We vertrouwen erop dat we na het vaststellen van deze ontwikkelrichting samen met alle betrokkenen komen tot een uitgewerkt plan. Bij de uitwerking van de thema's zullen we de verschillende doelgroepen en belanghebbenden op een passende manier blijven betrekken.

2. Argumenten

1.1 Behoud en versterken identiteit Zuidlaren

Zuidlaren wordt door inwoners gekenmerkt als gezellig, dorps, groen en karakteristiek. Om deze kwaliteiten te behouden is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de bestaande identiteit van Zuidlaren en deze zo verder versterkt kan worden.

2.1 Het concentreren van winkels stimuleert combinatiebezoek en geeft ondernemers duidelijkheid

Één van de aanbevelingen uit het participatietraject was concentratie van het winkelaanbod. Concentratie van winkels heeft als voordeel dat mensen eerder geneigd zijn tot combinatiebezoek. Dit heeft dan ook een positief effect op de omzet van de winkels en daarmee het zoveel mogelijk behouden van winkels. Daarnaast geeft het bestaande en nieuwe ondernemers inzicht in hoe het centrumgebied zich in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid zal ontwikkelen. Dit kunnen zij meenemen in hun overwegingen t.a.v. investeringen en locatiekeuze.

2.2 Meer evenementen, activiteiten en cultuur maakt het centrumgebied aantrekkelijk voor recreanten, inwoners en toeristen

Gedurende het participatieproces zijn vele verschillende leuke ideeën geopperd voor evenementen, activiteiten en cultuur. Variërend van markten tot kunst in de openbare ruimte en het toevoegen van ontmoetingsplekken. Het organiseren hiervan is iets wat primair geen taak van de gemeente is. De rol van de gemeente ligt hierbij primair in de opstartfase.

2.3 Het opstellen van een herinrichtingsplan van de openbare ruimte van het compacte centrumgebied met specifieke aandacht voor de kop van de Grote Brink

Naast dat er van derden gevraagd gaat worden om mee te denken en mee te werken aan een verbetering van het centrumgebied liggen er ook vragen en wensen vanuit het participatietraject om de openbare ruimte aan te pakken. Hierdoor krijgt de ontwikkeling van het centrumgebied tot een toekomstbestendig centrum een boost. Terwijl ook het sociale verblijfsklimaat hierdoor wordt versterkt.

Centraal hierin staan beleven, verblijven, bewegen en ontmoeten. Het beleven van de bomen en de brinken, het verblijven in een aansprekend gebied, beweging door aantrekkelijke routes door het centrum en het stimuleren van ontmoeting.

3.1.1 Supermarkten in het centrumgebied stimuleren combinatiebezoek

Over de locatie van supermarkten werd door participanten erg verschillend gedacht. Hier zijn daarom verschillende ruimtelijke studies naar gedaan. De AH-locatie blijkt op dit moment niet geschikt te zijn voor een full-servicesupermarkt, doordat deze locatie onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden heeft, zowel voor parkeren als in m² winkel. Tegelijkertijd worden er voor deze locatie wel mogelijkheden gezien voor een discounter uit het verzorgingsgebied.

Een discounter kan namelijk beter uit de voeten met minder vierkante meters dan een full service supermarkt. Dit is echter een ontwikkeling die volledig afhankelijk is van de markt (vastgoedeigenaar en discounter). Hierover zal dus gesproken moeten worden met de huidige AH-locatie.

Daarnaast zetten wij in op het creëren van een goede verbinding via de Grote Brink naar de Stationsweg en De Millystraat om combinatiebezoek te stimuleren (zie beslispunt 2.2)

3.1.2 De huidige AH-locatie vormt het begin van het centrumgebied

Omdat de huidige AH-locatie het begin vormt van het compacte centrumgebied, is het belangrijk dat hier de mogelijkheid wordt geboden voor een functie met aantrekkingskracht zodat combinatiebezoek wordt gestimuleerd. Hierover zal gesproken moeten worden met de eigenaar van de huidige AH-locatie.

3.2 Gelijkwaardig speelveld voor de gevestigde supermarkten is van groot belang

Zowel door de supermarktondernemers, als door deskundigen is gewezen op het belang van een gelijk speelveld tussen de in het centrum gevestigde supermarkten. Door dit als uitgangspunt te nemen, creëer je een zo gelijkwaardig mogelijke concurrentiepositie. Dit komt beide supermarkten en daarmee ook het centrumgebied ten goede.

Wat de precieze uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de Jumbo-locatie moet nog onderzocht worden. Door de uitkomsten daarvan te gebruiken als uitgangspunt voor de supermarktlocatie op de voorzijde van het PBH-terrein is het mogelijk een zo gelijk mogelijk speelveld voor beide full-service supermarkten te creëren.

4.1 Verbeteren parkeermogelijkheden

Het recente verkeersonderzoek heeft uitgewezen dat er cijfermatig gezien geen sprake is van een parkeerprobleem. Wel is er sprake van parkeerdruk tijdens piekmomenten rondom de supermarkten. Tegelijkertijd geeft een groot deel van de inwoners aan dat ze de huidige parkeersituatie als problematisch ervaren. Dit is reden om in het vervolgtraject te komen tot een concreet plan en daarbij te kijken naar mogelijke oplossingen.

Op dit moment parkeren mensen die de horeca bezoeken, die gaan winkelen, of een dagje gaan fietsen of wandelen hun auto op de Grote Brink. Daar komen straks de auto's bij die tijdens de piekmomenten geen parkeerplek kunnen vinden bij de supermarkt. Parkeren op de grote brink is dus noodzakelijk. Hoe je dat oplost is een keuze. Het kan zowel bovengronds als ondergronds. Voorgesteld wordt om te kiezen voor bovengronds waarbij de kop van de Grote Brink vrij gespeeld wordt om te dienen als belangrijke verbinding en verblijfsgebied tussen Stationsweg, De Millystraat en Brink Oostzijde (zie beslispunt 2.2). Hierbij wordt geaccepteerd dat er auto's in het zicht blijven staan. Dat heeft negatief effect op de beeldkwaliteit, maar tegelijkertijd waarschuwen deskundigen ons ervoor dat de grote brink te groot is om helemaal leeg te laten. Dat zou een negatief effect hebben op de noodzakelijke dynamiek en reuring in het centrum. Ook voor de supermarktconsument en recreant is parkeren onder de Grote Brink niet ideaal.

4.3 Rondweg levert op dit moment weinig voordelen op

Eén van de aanbevelingen in het participatietraject is geweest het onderzoeken van de mogelijkheden voor een rondweg. Om dit goed in kaart te kunnen brengen is een verkeerskundig onderzoek gedaan naar de feitelijke cijfers. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de aanleg van een rondweg geen wezenlijke voordelen op levert voor de verkeersafwikkeling in het centrum van Zuidlaren.

Omdat niet uitgesloten kan worden dat er in de toekomst ontwikkelingen zijn, waardoor toch een andere afweging gemaakt wordt, is het advies ruimte te reserveren voor een rondweg bij de uitwerking tot een concreet plan.

5.1 De achterzijde van het PBH-terrein wordt door een over groot deel van de participanten als goede locatie gezien voor woningbouw

Een groot deel van de participanten heeft aangegeven de achterzijde van het PBH-terrein te zien als goede locatie voor woningbouw, dit sluit ook aan bij het woningbouwonderzoek van Companen. Door het gebied vraag gestuurd te ontwikkelen kan maximaal ingespeeld worden op de marktbehoefte. Van belang is om bij de (stedenbouwkundige) uitwerking van de locatie hier rekening mee te houden, zodat de locatie een woonkwaliteit krijgt die past bij de nabije natuur, kwaliteiten en identiteit van het dorp.

5.2 De voorzijde van het PBH-terrein

De voorzijde van het PBH-terrein biedt naast mogelijkheden voor een full service supermarkt ook mogelijkheden voor andere functies, waaronder wonen maar ook mogelijke andere functies zoals bijvoorbeeld een zorgcentrum.

5.3 Wonen boven winkels in het compacte centrumgebied

Ook voor het compacte centrumgebied zijn er mogelijkheden voor het wonen boven winkels. Dit draagt bij aan een verlevendiging van het centrum en vergroting van de sociale structuur. In het concrete plan willen wij dit verder onderzoeken en waar mogelijk stimuleren.

7 Krediet vervolgtraject

De verwachting is dat de nog te maken kosten € 500.000 bedragen. Dit betekent dat hiervoor een nieuwe kredietaanvraag wordt gedaan. We stellen voor deze investering te activeren als immaterieel vast actief als zijnde 'onderzoek en ontwikkeling'. Hiervoor geldt een afschrijvingstermijn van 5 jaar. We stellen voor om dit incidenteel te dekken omdat na de termijn van afschrijving geen vervanging van dit actief plaatsvindt. Dit betekent dat we voorstellen een economisch krediet van € 500.000 beschikbaar te stellen met als dekking een bestemmingsreserve met een omvang van € 522.500. De bestemmingsreserve wordt gevormd ten laste van de begrotingsruimte en via een onttrekking aan de ARG1.

8 Inzet participatie

Voor de begeleiding van het participatietraject is voor de inzet van Citisens een krediet beschikbaar gesteld (zie punt 9). Hiervoor zijn echter ook inspanningen geleverd door de ambtelijke organisatie die niet in de kredietraming zijn betrokken (zoals ook bij de kredietvoting door uw raad kenbaar gemaakt). Voorgesteld wordt deze kosten ter hoogte van € 70.000,- ten laste te brengen van het participatiebudget zoals ter beschikking gesteld bij de begroting 2019.

9. Verhogen voorbereidingskrediet

In het voorjaar van 2019 is door de raad een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld voor het eerste deel van het participatieproces. Daarnaast zijn nog andere kosten gemaakt in de planvorming voor het Prins Bernhardoeverterrein en zullen we de komende periode nog voorbereidingskosten maken. In totaal zullen de voorbereidingskosten €350.000 bedragen en daardoor is een verhoging van het voorbereidingskrediet noodzakelijk met € 200.000. Deze totale kosten worden geactiveerd als immaterieel vast actief en kunnen we in de toekomst toerekenen aan de actieve grondexploitatie als de raad de planexploitatie heeft vastgesteld.

10. Treffen voorziening

De van Leyten aangekochte terreinen behoren tot de zogenaamde niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG), waarvoor geldt dat we deze ultimo 2019 moeten "herwaarderen" naar een "reële marktwaarde" als ze op dat moment nog niet zijn opgegaan in een actieve grondexploitatie en de reële marktwaarde lager is dan de boekwaarde. De gronden hebben een huidige boekwaarde van ca. € 6,9 miljoen. Met de voorliggende visie heeft deze grond een reële marktwaarde van ca. € 4,0 miljoen. Dat zou betekenen dat we op dit moment de boekwaarde van deze gronden moeten afwaarderen met ca. € 2,9 miljoen. Omdat de voorliggende visie nog niet definitief is en nog nadere uitwerking vraagt en dit van invloed kan zijn op de reële marktwaarde, stellen we voor om in plaats van een definitieve afwaardering van de boekwaarde, nu een voorziening te vormen voor afgerond € 2,9 miljoen ten aanzien van deze boekwaarde. In de voorbereiding op de jaarstukken 2019 gaan we het gesprek aan met de accountant over de houdbaarheid van dit standpunt vanaf 1 januari 2020 en de verwerking in de jaarstukken. We hebben hiermee het financiële nadeel verwerkt in onze exploitatie.

De betreffende voorziening komt ten laste van de exploitatie en kan gedekt worden door een onttrekking uit de ARG1. Met het instellen van deze voorziening kan de risicoreservering in het weerstandsvermogen ad. € 3,8 miljoen komen te vervallen.

3. Kanttekeningen

1.1. Het uitgangspunt 'de unieke ruimtelijke kwaliteit en het dorpse karakter behouden' geeft ook beperkingen

Door vooraf een beperking op te leggen voor de uitwerking van de ontwikkelrichting tot een concreet plan, bestaat de kans dat bepaalde ontwikkelingen anders uitgevoerd moeten worden, dan bijvoorbeeld vanuit detailhandelsperspectief het meest gewenst. Tegelijkertijd draagt juist dit punt sterk bij aan het versterken van de identiteit van Zuidlaren en daarmee ook de toekomstbestendigheid van het centrum. Van belang is dat er een juiste balans blijft tussen het functionele, ruimtelijke en sociale aspect.

2.1 Het vaststellen van een centrumgebied betekent ook wat voor het vastgoed buiten het kernwinkelgebied

Door het bepalen van een kernwinkelgebied is het aannemelijk dat (op termijn) winkels willen verplaatsen naar dit gebied. Dit kan leegstand in het gebied daaruit tot gevolg hebben. Van belang is om in dit kader flexibel om te gaan met eventuele verzoeken tot wijziging van bestemming. Ook een subsidieregeling voor verplaatsingen en de eventuele functiewijziging voor het achterblijvende pand vormt een overweging die wij mee willen nemen in de verdere uitwerking.

2.2 Vooraf is lastig te zeggen welke verantwoordelijkheid de stakeholders bereid zijn om te pakken

Het succes om het aantal evenementen, activiteiten en cultuur verder te versterken hangt voor een groot deel af van de bereidheid van derden. Immers dit is niet de primair taak van de gemeente en blijft nadat er een basis gelegd is, dan ook naar alle waarschijnlijk grotendeels de verantwoordelijkheid van derden.

3.1 Er is niet één ideaal scenario

T.a.v. de locatie van de supermarkten zijn de meningen verdeeld, ook ruimtelijke uitwerkingen laten zien dat elke uitwerking zijn eigen plussen en minnen kent. Deze ontwikkelrichting is in onze ogen de beste keuze binnen de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

3.2 Een 100% gelijkwaardig speelveld is lastig te realiseren

Doordat beide supermarktlocaties in de voorgestelde ontwikkelrichting aan een andere kant van de Grote Brink liggen, is een 100% identiek speelveld lastig realiseerbaar. Door de kaders van de nieuwe supermarktlocatie echter te bepalen aan de hand van de uitbreidingsmogelijkheden op de Jumbo-locatie, kan toch voldaan worden aan het principe van een gelijk speelveld tussen beide gevestigde supermarkten.

4.1 Rekening houden met een ruimtereservering legt een beslag op de grondexploitatie

Door rekening te houden met een eventuele rondweg over het PBH-terrein, ontstaat een negatief financieel effect op de grondexploitatie vanwege de beperkingen die dit oplevert voor de ontwikkelmogelijkheden. Daarentegen kan niet in de toekomst gekeken worden. Als hier nu geen rekening mee gehouden wordt qua ruimtelijke reservering, wordt deze optie ook voor de toekomst uitgesloten.

4.2 Een overloop voor de supermarkten qua parkeren op de grote brink kan zorgen voor meer 'blik' op de grote brink

Door de grote brink in te zetten als overlooplocatie voor parkeren voor twee supermarkten, betekent dit dat hier mogelijk meer geparkeerd gaat worden, wat een negatief effect kan hebben op het aanzicht van de grote brink. Om dit te voorkomen is ondergronds parkeren onder de grote brink i.c.m. een parkeerverbod op de grote brink een optie. De kosten hiervan liggen tussen de €3,1 miljoen en €7,9 miljoen en zijn afhankelijk van of de kermis op de Grote Brink blijft (versterking dakconstructie) en of er een 1 of 2 laags ondergronds geparkeerd wordt.

Financieel

Op dit moment wordt rekening gehouden dat de kapitaallasten vanaf 2023 als last in de begroting opgenomen gaat worden ten laste van het begrotingsresultaat. De verschillende keuzes leiden tot de volgende structurele lasten in de begroting:

Onderwerp	Investeringsbedrag	Structurele lasten
<i>Voorstel:</i>		
Herinrichting openbare ruimte Zuidlaren	€ 3.300.000	€ 134.000
Areaaluitbreiding PBH	n.v.t.	€ 100.000
Parkeren maaiveld	€ 105.000	€ 3.675
<i>Overige keuzes</i>		
Rondweg	€ 4.945.000	€ 173.075
Parkeerkelder Brink (1-laags)	€ 4.719.000	€ 165.165
Parkeerkelder Brink (2-laags)	€ 7.913.500	€ 276.973

Daarnaast worden naar aanleiding van dit voorstel drie onttrekkingen aan de ARG1 gedaan:

- € 522.500 t.b.v. de vorming van een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten voorbereidingskosten.
- € 2.884.000 t.b.v. het vormen van een voorziening boekwaarde gronden Prins Bernhardhoeveterrein.
- Diverse mogelijke subsidieregelingen staan vooralsnog op P.M.

Vorbereidingskrediet “openbare ruimte”

Voor de verdere voorbereidingskosten wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen van € 500.000. De voorbereidingskosten omvatten kosten voor het gehele centrumplan van Zuidlaren en zijn daarmee niet mee te nemen in de grondexploitatie. De kosten bestaan bijvoorbeeld uit inzet van deskundigen, maken van stedenbouwkundige ontwikkelrichtingen, terugkoppelen aan inwoners en ondernemers, voeren van gesprekken met ondernemers en het vastleggen van de afspraken, projectmanagement.

We stellen voor dit te activeren als immaterieel vast actief als zijnde ‘onderzoek en ontwikkeling’. Hiervoor geldt een afschrijvingstermijn van 5 jaar. Voorgesteld wordt om dit incidenteel te dekken omdat na de termijn van afschrijving geen vervanging van dit actief plaatsvindt. Dit betekent dat wordt voorgesteld een economisch krediet van € 500.000 beschikbaar te stellen met als dekking een bestemmingsreserve met een omvang van € 522.500. De bestemmingsreserve wordt gevormd ten laste van de begrotingsruimte met als dekking een onttrekking aan de ARG1.

Vorbereidingskrediet “Participatieproces”

In het voorjaar van 2019 is door de raad een voorbereidingskrediet van €150.000 beschikbaar gesteld voor het eerste deel van het participatieproces. Daarnaast zijn nog andere kosten gemaakt in de planvorming voor het Prins Bernhardhoeveterrein en zullen we de komende periode nog voorbereidingskosten maken. In totaal zullen de voorbereidingskosten €350.000 bedragen en daardoor is een verhoging van het voorbereidingskrediet noodzakelijk met € 200.000. Deze totale kosten worden geactiveerd als immaterieel vast actief en kunnen we in de toekomst toerekenen aan de actieve grondexploitatie als de raad de planexploitatie heeft vastgesteld.

Voorziening boekwaarde gronden PBH-terrein

De van Leyten aangekochte terreinen behoren tot de zogenaamde niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG), waarvoor geldt dat we deze ultimo 2019 moeten “herwaarderen” naar een “reële marktwaarde” als ze op dat moment nog niet zijn opgegaan in een actieve grondexploitatie en de reële marktwaarde lager is dan de boekwaarde. De gronden hebben een huidige boekwaarde van ca. € 6,9 miljoen. Met de voorliggende visie heeft deze grond een reële marktwaarde van ca. € 4,0 miljoen. Dat zou betekenen dat we op dit moment de boekwaarde van deze gronden moeten afwaarderen met ca. € 2,9 miljoen. Omdat de voorliggende visie nog niet definitief is en nog nadere uitwerking vraagt en dit van invloed kan zijn op de reële marktwaarde, stellen we voor om in plaats van een definitieve afwaardering van de boekwaarde, nu een voorziening te vormen voor afgerond € 2,9 miljoen ten aanzien van deze boekwaarde.

De betreffende voorziening komt ten laste van de exploitatie en kan gedekt worden door een onttrekking uit de ARG1. Met het instellen van deze voorziening kan de risicoreservering in het weerstandsvermogen ad. € 3,8 miljoen komen te vervallen.

In de voorbereiding op de jaarstukken 2019 gaan we het gesprek aan met de accountant over de houdbaarheid van dit standpunt vanaf 1 januari 2020 en de verwerking in de jaarstukken. We hebben hiermee het financiële nadeel verwerkt in onze exploitatie

Prognose PBH-terrein (toekomstige GREX)

De voorliggende ontwikkelrichting is plan-economisch doorgerekend, de uitkomsten daarvan staan in onderstaande tabellen. Daarbij is het negatieve resultaat van €2,7 miljoen gebaseerd op een doorrekening inclusief ruimtereservering voor een rondweg en de boekwaarde zonder rekening te houden met de voorziening. Het negatieve resultaat van €1,9 miljoen is daarnaast nog gebaseerd op een doorrekening zonder deze ruimtereservering.

Overzicht Resultaat PBH

Gebied	Resultaat Notitie	Gebied	Resultaat Notitie
Brinkzijde	€ 76.500	Brinkzijde	€ 76.500
Traverse	€ -221.000	Traverse	€ -221.000
Achterzijde	€ -2.575.000	Achterzijde	€ -1.797.000
Totaal	€ -2.719.500	Totaal	€ -1.941.500

De toekomstige grondexploitatie die aansluit op de visie t.a.v. de inrichting van het PBH-terrein geeft een negatief resultaat van € 2,7 miljoen. Daarnaast zijn nog andere voorbereidingskosten gemaakt in de planvorming voor het Prins Bernhardhoeveterrein. In totaal bedragen deze kosten €350.000. Deze kosten worden geactiveerd als immaterieel vast actief en na vaststelling van de planexploitatie toegerekend aan de actieve grondexploitatie. De prognose van het tekort in deze grondexploitatie komt daarmee uit op een bedrag van €3,05 miljoen.

Subsidieregelingen

De verschillende subsidieregelingen zullen ook leiden tot een incidentele onttrekking aan de ARG1. In het vervolproces moet nog verder uitgewerkt worden wat de kosten zijn voor deze subsidieregeling en welke bijdragen van derden daarin meegenomen kunnen worden. De lasten voor de gemeente zullen incidenteel aan de ARG1 worden onttrokken.

Hierin wordt ook verwerkt een de verwachte minimale bijdrage van de Provincie van 1 miljoen euro in deze herstructurering c.q. versterking van het centrum van Zuidlaren.

4. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Het voorstel is in afstemming met financiën opgesteld.		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Niet van toepassing.		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Niet van toepassing.		
Communicatie	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Het voorstel is in afstemming met communicatie opgesteld.		
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Diverse deskundigen en externe adviseurs zijn betrokken bij dit project, zoals Citisens, Broekhuis, Sweco en Roelofs.		

5. Uitvoering

Na uw besluitvorming, wordt de gemeenteraad om een standpunt gevraagd. Daarna worden besprekingen met vastgoedeigenaren, de supermarktondernemers en andere stakeholders gestart en start tevens de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitwerking.

Ook wordt dan verder bezien hoe de overige onderdelen van het plan het beste kunnen worden vormgegeven. Denk hierbij aan stimuleringsmaatregelen t.b.v. de verdere ontwikkeling van het centrumgebied en eventueel achterblijvende locaties en wonen boven winkels, zorgcentrum en eventuele inrichtingswensen van het compacte centrum.

6. Besloten behandelen

Niet van toepassing

7. Bijlage(n)

1. "Zuidlaren Werkt Samen", Ontwikkelrichting Citisens
2. Verkeersonderzoek Zuidlaren, Roelofs
3. Persbericht/achtergrondartikel
4. Raadsvoorstel